

REGULAMIN
ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CIECHOCINKU.

I. Finansowanie działalności Spółdzielni :

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni finansowana jest :

- funduszami własnymi Spółdzielni,
- wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- przychodami ze świadczonych usług,
- kredytami bankowymi,
- innymi środkami finansowymi.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych do wysokości nie przekraczającej największej sumy zobowiązań oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów rzeczowo – finansowych obejmujących zakres rzeczowy, wielkość nakładów z podaniem źródeł finansowania.

Plan rzeczowo – finansowy funduszu remontowego oraz przychodów i kosztów działalności operacyjnej zatwierdza Rada Nadzorcza.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sprawozdawczość określoną odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych *Ustawą o rachunkowości* oraz *Ustawą Prawo spółdzielcze*.

Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega badaniu wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przez terminem Walnego Zgromadzenia Członków, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

6. Koszty remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zasobów mieszkaniowych przypadających na lokale :

- na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu finansowane są uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,
- stanowiące odrębną własność oraz zajmowane umową najmu finansowane są uzupełniającymi wkładami właścicieli i najemców lokali położonych w modernizowanych budynkach.

II. Działalność gospodarcza Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalności w zakresie :

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- działalności inwestycyjnej,
- telewizji kablowej,
- innej działalności gospodarczej.

1. Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje :

- 1) koszty obsługi eksploatacyjnej,
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- 4) wywóz nieczystości stałych i płynnych,
- 5) dostawę ciepła i podgrzanie wody,
- 6) dostawę gazu,
- 7) utrzymanie domofonów i wideofonów,
- 8) koszty dostawy energii elektrycznej dla celów oświetlenia zew. oraz pomieszczeń ogólnodostępnych,
- 9) podatek od nieruchomości,
- 10) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 11) opłaty za wykup gruntów
- 12) opłaty za telewizję kablową.

Poszczególne wymienione działalności Spółdzielni prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz ich członków, rozliczane są według kosztów rzeczywiście poniesionych.

Zasady ustalania i rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza.

Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczanie kosztów gospodarki, dokonywane są w okresach rocznych. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo – finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Koszty zarządu i administracji ogólnej wyodrębnia się w ewidencji księgowej. Podziału kosztów zarządu i administracji ogólnej na poszczególne wyodrębnione nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni m² lokali.

Gospodarka ciepła prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z Ustawy Prawo Energetyczne oraz zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Wymiar opłat i rozliczenie kosztów gospodarki cieplnej, dokonywane są w okresach 12 miesięcznych (sezon grzewczy od 01.06. danego roku do 31.05. następnego roku) z uwzględnieniem obowiązującego *Regulaminu systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody.*

2. Działalność inwestycyjna.

Inwestycje mieszkaniowe w Spółdzielni prowadzone są w uwzględnieniu wymagań wynikających z :

- uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- planu rzeczowo – finansowego inwestycji,
- zezwolenia na budowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali, uchwalonych przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni,
- zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokalu.

3. Spółdzielnia może prowadzić inna działalność gospodarczą, a w szczególności :

- zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków,
- wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu, znajdujące się w innych budynkach niż wybudowane lub nabyte w celu wynajmu lokali,
- przesyłać sygnał telewizji kablowej.

III. Fundusze Spółdzielni.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są :

- 1) Fundusz udziałowy,
- 2) Fundusz zasobowy,

- 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) Fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów.

2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:

- 1) Fundusz wkładów zaliczkowych,
- 2) Fundusz remontowy,
- 3) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni i może ulec zmniejszeniu z tytułu zwrotu.

Fundusz zasobowy powstaje z :

- wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
- przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków,
- innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o :

- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji,
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków.

Jeżeli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością, to nadwyżki te są wykorzystywane na :

- lokaty terminowe w bankach,
- zakup obligacji skarbu państwa,
- inne formy lokat kapitałowych.

Decyzje o sposobie wykorzystania nadwyżek podejmuje Zarząd.

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z :

- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych lub budowlanych ,
- dodatkowych wpłat wnoszonych na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych związanych z pokryciem kosztów modernizacji zasobów.

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określają odrębne przepisy.

Fundusz wkładów zaliczkowych.

Fundusz wkładów zaliczkowych obejmuje wniesione przez członków Spółdzielni wkłady mieszkaniowe lub budowlane przed otrzymaniem mieszkania, fundusz ten po zasiedleniu przenosi się na wkład mieszkaniowy lub budowlany lokatora. Zaliczki wpłacone, a niewykorzystane na potrzeby mieszkaniowe podlegają zwrotowi.

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z :

- odpisów dokonywanych w ciężar kosztów zasobami mieszkaniowymi, wysokość odpisów zatwierdza Rada Nadzorcza,
- kwoty uzyskanej od wykonawców z tytułu wad i usterek,
- innych wpływów określonych odrębnymi przepisami.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Środki funduszu mogą być wykorzystywane na :

- remonty zasobów mieszkaniowych,
- remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi
(ciągi pieszo - jezdne, drogi osiedlowe, przyłącza i sieci zewnętrzne wodno – kanalizacyjne i elektryczne).
- remonty i naprawy placów zabaw.

Niewykorzystany fundusz remontowy przechodzi na następny rok. Szczegółowe zasady wykorzystania funduszu określa *Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontów Spółdzielni*.

IV. Postanowienia końcowe.

1. Spółdzielnia może tworzy rezerwy określone w Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2002 Nr 76 poz. 694) na przyszłe zobowiązania. Decyzję o utworzeniu rezerwy podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizujące należności zgodnie z *Ustawą o rachunkowości* powstałe z tytułu :
 - opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych,
 - opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych i garaży,
 - pozostałych należności.

Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże dokonywane są w przypadku, gdy kwota zadłużenia nie znajduje zabezpieczenia w posiadanych wkładach mieszkaniowych i budowlanych. Decyzję o utworzeniu odpisów aktualizujących podejmuje Zarząd.

3. Uznane za nieściągalne należności Spółdzielni od członków z tytułu związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu, stanowi podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą sankcji w stosunku do danego członka przewidzianych w Statucie.

Jeśli w skutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo do lokalu, to należność Spółdzielni powinna być potrącona z wkładu związanego z lokalem, do którego ustało prawo, a jeśli kwota wkładu jest niższa od należności Spółdzielni, to podlega egzekucji sądowej i komorniczej. Egzekucja nieskuteczna spisana w ciężar kosztów operacyjnych na uzasadniony wniosek zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/08 z dnia 27 lutego 2008r. z mocą obowiązująca od 01.01.2008 r.
2. Traci moc *Regulamin* zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/07 z dn. 25.01.2007 r.